



Z7/24. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 13.12. 2016

Název

Návrh prodeje částí pozemku p.č. 770/1 v k.ú. Jundrov.

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Vyjádření příslušných orgánů
- Podmínky kupních smluv
- Mapové podklady, foto

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

schvaluje

prodej

1. části pozemku p.č. 770/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 53 m² v k.ú. Jundrov (dle GP č. 1830-245/2016 pozemek p.č. 770/12) za dohodnutou kupní cenu 112.300,-Kč a 21% DPH ve výši 23.583,-Kč, tj. celkem 135.883,-Kč
2. části pozemku p.č. 770/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 2 m² v k.ú. Jundrov (dle GP č. 1830-245/2016 pozemek p.č. 770/13) manželům za dohodnutou kupní cenu 5.200,-Kč a 15% DPH ve výši 780,-Kč, tj. celkem 5.980,-Kč

a za podmínek kupních smluv, které tvoří přílohu č. těchto usnesení

Stanoviska dotčených orgánů:

Rada města Brna na R7/087. schůzi, konané dne 8.11. 2016, doporučila ZMB prodej částí pozemku schválit.

Zpracoval:
Majetkový odbor MMB

Předkládá:
Rada města Brna

[Handwritten signatures]

[Handwritten mark]

Důvodová zpráva:

Úvod:

V materiálu je předkládán návrh prodeje dosud neužívané části pozemku (53 m²), který bude sloužit jako zázemí rodinného domu a návrh prodeje další části téhož pozemku (2 m²), zastavěné opěrnou zdí.

Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p.č. 770/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 11 659 m² v k.ú. Jundrov.

Uplatnění restitučních nároků nebylo zjištěno. Pozemek je ve správě OD MMB, nachází se na něm převážně místní komunikace Nálepkova, jejíž správu vykonává pro město společnost Brněnské komunikace a.s.

Popis:

Předmětem dispozice jsou dvě části pozemku p.č. 770/1 k.ú. Jundrov, na kterých se stavba místní komunikace nenachází, a to

- část pozemku o výměře 53 m², která je situovaná zčásti před domem Nálepkova (nachází se na ní zatravněná plocha mezi silnicí a oplocenou předzahrádkou domu a vydlážděný přístupový chodníček k oplocené předzahrádce) a dále je tato část pozemku situovaná mezi domem Nálepkova a opěrnou zdí patřící k domu Nálepkova (tato část pozemku má trojúhelníkový tvar s ostrým rohem, je částečně rovinná a částečně ve svahu, zpevněném betonovými tvárnicemi);
- část pozemku o výměře 2 m², která je zastavěna opěrnou zdí, patřící k domu Nálepkova

Zájemci o dispozici:

O prodej části pozemku p.č. 770/1 k.ú. Jundrov o výměře 53 m² má zájem paní vlastníka RD Nálepkova, který je součástí pozemku p.č. 1308 k.ú. Jundrov. Paní je vlastníkem těchto nemovitostí na základě kupní smlouvy z roku 2015. Jejím záměrem je využít požadovanou část pozemku jako zázemí rodinného domu a pro parkování.

O prodej části pozemku p.č. 770/1 k.ú. Jundrov o výměře 2 m² mají zájem manželé vlastníci RD Nálepkova (nachází se na pozemcích p.č. 1307/4, 1307/3 k.ú. Jundrov) a vlastníci opěrné zdi, která je postavena částečně na pozemku p.č. 770/1 a dále na pozemku p.č. 770/2 k.ú. Jundrov v jejich vlastnictví. Manželé jsou vlastníky předmětných nemovitostí na základě kupní smlouvy z r. 2010 a na základě ohlášení vlastníka stavby z r. 2011.

Ocenění:

Realizované kupní ceny v okolí

2010	pozemek - zastavěný garáž	2.540,-Kč/m ²
2010	pozemek – část předzahrádky, ostatní plocha	1.900,-Kč/m ²
2011	pozemek – část zahrady, ostatní plocha	1.825,-Kč/m ²
Jednotková cena dle CM		2.590,-Kč/m ²

S ohledem skutečnost, že požadovaná část pozemku bude užívána jako zázemí rodinného domu, je návrh kupní ceny stanoven při horní hranici realizovaných cen ve výši 2.100,-Kč/m².

Úhrada za užívání je navržena ve výši cca 2% z návrhu kupní ceny, tj. ve výši 40,-Kč/m²/rok.

Návrh kupní ceny za část pozemku o výměře 53 m² - kupující.
(53 m² x 2.100,-Kč/m²) + 1.000,-Kč správní poplatek = **112.300,-Kč**

Návrh kupní ceny za část pozemku o výměře 2 m² - kupující manž.
(2 m² x 2.100,-Kč/m²) + 1.000,-Kč správní poplatek = **5.200,-Kč**

Prodej částí pozemku p.č. 770/1 k.ú. Jundrov byl v daném případě posouzen jako osvobozený od daně z přidané hodnoty.

Úhrada za užívání za část pozemku p.č. 770/1 o výměře 2 m² v k.ú. Jundrov je požadována po manž. neboť tato část pozemku je zastavěná opěrnou zdí v jejich vlastnictví.

Úhrada bude vypočtena z částky 80,-Kč/rok a bude zaplacená za r. 2014, 2015 a za období od 1.1. 2016 do konce měsíce, ve kterém bude prodej části pozemku schválen ZMB.

Část pozemku p.č. 770/1 k.ú. Jundrov o výměře 53 m², o jejíž prodej žádá paní ..., je dosud veřejně přístupná, úhrada za užívání proto není požadována.

Závěr

Všechny příslušné orgány navrhovaný prodej doporučují nebo k němu nemají námitek. Vzhledem k uvedenému MO MMB předložil na zasedání KM RMB souhlas se záměrem prodeje dvou částí pozemku p.č. 770/1 k.ú. Jundrov a návrh prodeje požadovaných částí pozemku p.č. 770/1 k.ú. Jundrov par ... a manželům ... ke schválení.

Komise majetková RMB, na R7/KM/36. zasedání, konaném dne 25.7. 2016, pod bodem č. 36/24

1. doporučuje RMB

souhlasit se záměrem prodeje dvou částí pozemku p.č. 770/1 ostatní pl., ostatní komunikace o celkové výměře 55 m² (53 + 2 m²) v k.ú. Jundrov

2. doporučuje RMB a ZMB

schválit prodej

- části pozemku p.č. 770/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 53 m² v k.ú. Jundrov ... za dohodnutou kupní cenu 112.300,-Kč

- části pozemku p.č. 770/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 2 m² v k.ú. Jundrov manželům ... za dohodnutou kupní cenu 5.200,-Kč

(jednotková cena 2.100,-Kč/m² + 1.000,-Kč správní poplatek) a za podmínek kupních smluv uvedených v materiálu.

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů. Usnesení bylo přijato.

p. Janíček	Ing. Drápalová	Ing. Liptáková	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kernčí	p. Říha	p. Šafaříl	Ing. Zuziak	Ing. Hladký	Ing. Malec
pro	pro	omluvena	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	omluven	pro

Následně MO MMB předložil na schůzi na schůzi RMB k odsouhlasení záměr prodeje částí pozemku p.č. 770/1 k.ú. Jundrov a návrh jednotkové kupní ceny za části tohoto pozemku.

RMB na R7/074. schůzi, konané dne 16.8. 2016

souhlasí

- se záměrem prodeje dvou částí pozemku p. č. 770/1 -- ost. plocha, ost. komunikace, o celkové výměře 55 m² (53 + 2 m²) v k. ú. Jundrov,

- s návrhem kupní ceny za části pozemku p. č. 770/1 v k. ú. Jundrov ve výši 2.100,- Kč/m² + 1.000,- Kč správní poplatek.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

Ing. Vokřál	Ing. Hladík	R. Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander Ph.D.	Ing. Kacer	M. Janíček	JUDr. Rusňáková	Mgr. Suchý	Ing. Staněk	Bc. Kolářný
pro	pro	—	pro	pro	pro	pro	—	pro	—	pro

Poté byli paní _____ a manž. _____ seznámeni s podmínkami kupních smluv a byli požádáni o předložení společného oddělovacího geometrického plánu.

Geometrický plán

Dne 25.10. 2016 předložili manž. _____ a paní _____ společný GP č. 1830-245/2016, ve kterém je část pozemku odkupovaná paní Rybařovou označena jako pozemek p.č. 770/12 o výměře 53 m² a část pozemku zastavěná opěrnou zdí označena jako pozemek p.č. 770/13 o výměře 2 m².

Aktuální návrh kupní ceny

Dne 20.9. 2016 vydalo Generální finanční ředitelství materiál „Odpovědi na dotazy týkající se aplikace informace GFŘ k uplatňování zákona o DPH u nemovitých věcí po 1.1. 2016“. **Nově je za stavební pozemek pro účely DPH označen každý pozemek, který je zpravidla umístěn v platném územním plánu v zastavěném území, nebo zastavitelných plochách, nebo současně zastavěné /zastavitelné území města/obce.**

Předmětný pozemek p.č. 770/1 k.ú. Jundrov je dle platného ÚPmB součástí stavební stabilizované plochy čistého bydlení – BC a pro účely DPH je tedy označen za stavební pozemek. U paní _____ se uplatní sazba 21%, u manželů _____ sazba 15% DPH, neboť pozemek tvoří funkční celek s novostavbou rodinného domu, která je současně stavbou pro sociální bydlení. Aktuální návrh kupní ceny je stanoven následovně:

Návrh kupní ceny za část pozemku o výměře 53 m² - kupující.

$(53 \text{ m}^2 \times 2.100,-\text{Kč/m}^2) + 1.000,-\text{Kč správní poplatek} = \underline{112.300,-\text{Kč} + 23.583,-\text{Kč}}$
(21% DPH), tj. celkem 135.883,-Kč

Návrh kupní ceny za část pozemku o výměře 2 m² - kupující manž.

$(2 \text{ m}^2 \times 2.100,-\text{Kč/m}^2) + 1.000,-\text{Kč správní poplatek} = \underline{5.200,-\text{Kč} + 780,-\text{Kč (15% DPH)}}$,
tj. celkem 5.980,-Kč.

Paní _____ i manž. _____ i mají i nadále o prodej částí pozemku p.č. 770/1 k.ú. Jundrov zájem.

RMB na R7/087. schůzi, konané dne 8.11. 2016

doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej

- části pozemku p. č. 770/1 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 53 m² v k. ú. Jundrov (dle GP č. 1830-245/2016 pozemek p. č. 770/12) _____ za dohodnutou kupní cenu 112.300,- Kč a 21% DPH ve výši 23.583,- Kč, tj. celkem 135.883,- Kč;

- části pozemku p. č. 770/1 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 2 m² v k. ú. Jundrov (dle GP č. 1830-245/2016 pozemek p. č. 770/13) manželům _____

a za dohodnutou kupní cenu 5.200,- Kč a 15% DPH ve výši 780,- Kč, tj. celkem 5.980,- Kč
a za podmínek kupních smluv

Schváleno jednomyslně 9 členy.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R.Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janíček	Bc. Kolářný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	—	pro	—	pro	pro	pro	pro	pro

Stanoviska příslušných orgánů:

OÚPR MMB – dle ÚPmB je předmětná část pozemku p.č. 770/1 k.ú. Jundrov součástí stavební stabilizované plochy čistého bydlení – BC. Jedná se o dlouhodobě stabilizované území, předmětná část navazuje na pozemek ve vlastnictví žadatelky a vytváří s ním jednotný funkční celek určený pro bydlení. Všeobecně dle regulativů ÚPmB jsou ve stavebních plochách přípustná parkovací stání pro potřebu vyvolanou přípustným využitím předmětného území.

OÚPR MMB nemá z územního hlediska námitek k prodeji předmětné části pozemku p.č. 770/1 k.ú. Jundrov.

MČ Brno - Jundrov – RMČ nemá námitek k prodeji části pozemku p.č. 770/1 k.ú. Jundrov.

OD MMB - jelikož na předmětné části pozemku není situovaná stavba místní komunikace ul. Nálepkovala, nemá OD MMB z dopravního hlediska námitek k prodeji předmětné části pozemku.

Brněnské komunikace a.s. – na dotazované části pozemku p.č. 770/1 k.ú. Jundrov, dle vyznačení v příložené situaci, se nenachází komunikační stavba ve správě společnosti. Z dopravně inženýrského hlediska doporučujeme pronájem, předmětný pozemek je zapsán v KN jako ostatní komunikace. V případě realizace prodeje doporučujeme změnu funkčního zařazení dané části pozemku v KN. Z majetkoprávního hlediska nemáme proti pronájmu ani proti prodeji námitek.

Dopravní podnik města Brna, a.s. - k dispozici nemáme připomínky.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – s prodejem vyznačené části pozemku p.č. 770/1 k.ú. Jundrov souhlasíme bez připomínek neboť nedojde k dotčení inženýrských sítí, které naše společnost provozuje. Vyznačená část pozemku je dotčena uložením vodovodní přípojky, jejíž část, nacházející se pod veřejným prostranstvím (komunikace), je v majetku statutárního města Brna a v nájmu společnosti.

Technické sítě Brno, akciová společnost – s prodejem vyznačené části pozemku p.č. 770/1 k.ú. Jundrov souhlasíme bez připomínek; vyznačená část pozemku není dotčena zařízením veřejného osvětlení.

E.ON Servisní, s.r.o. – v zájmovém území se nachází podzemní vedení NN ve vlastnictví E.ON Distribuce, a.s.

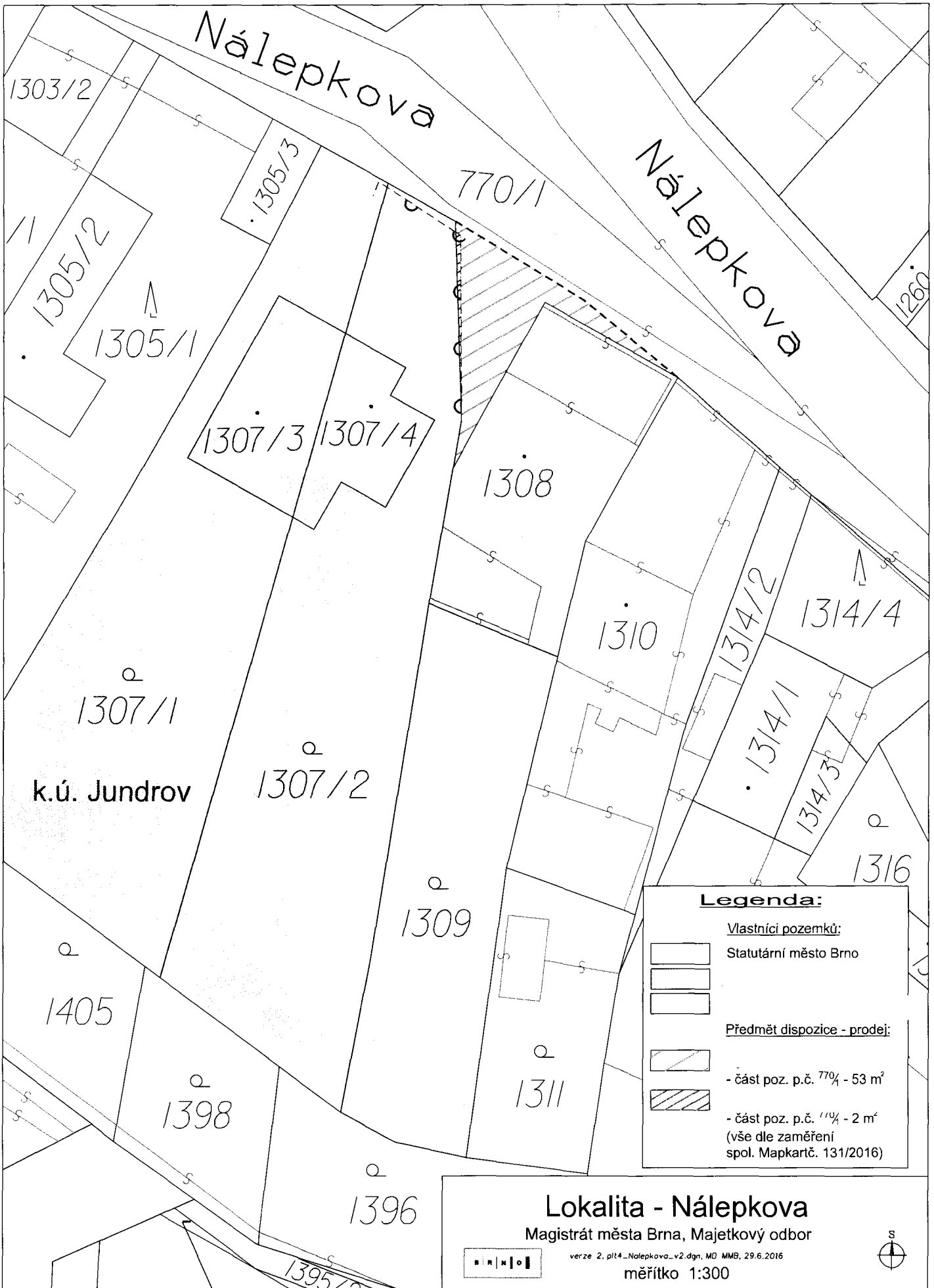
UPC Česká republika, s.r.o. – pozemek je dotčen podzemním vedením veřejné komunikační sítě.

Podmínky kupní smlouvy:

1. Prodávající: statutární město Brno
2. Kupující: , r.č.
3. Předmět: část pozemku p.č. 770/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 53 m² v k.ú. Jundrov, oddělená GP č. 1830-245/2016 a označená jako parcela č. 770/12 k.ú. Jundrov
4. Kupní cena: dohodou 112.300,-Kč a 21 % DPH ve výši 23.583,- Kč, tj. celkem 135.883,- Kč
Převod pozemku podléhá platbě DPH, neboť se jedná o stavební pozemek podle zákona č. č. 235/2004 Sb., v platném znění.
5. Splatnost: před podpisem kupní smlouvy oběma stranami do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví prodávající zálohovou fakturu – daňový doklad. Zdanitelné plnění je uskutečněno dnem, kdy je prodávajícímu doručeno vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí dle této smlouvy, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva. Do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví prodávající vyúčtování k zálohové faktuře – daňový doklad.
6. Daně a poplatky: poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel (kupující), správní poplatek spojený s vkladem do katastru nemovitostí uhradí prodávající
7. Vedlejší ujednání:
- kupující předloží prodávajícímu doklad o zaplacení kupní ceny spolu s podepsanou smlouvou do 3 měsíců po obdržení návrhu smlouvy
 - smluvní strany se dohodly, že ke dni uskutečnění zdanitelného plnění (den doručení vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí dle této smlouvy, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva), dochází k předání a převzetí předmětu koupě
 - kupující bere na vědomí, že převáděná část pozemku je dotčena
 - *uložením vodovodní přípojky, jejíž část, nacházející se pod veřejným prostranstvím (komunikace), je v majetku prodávajícího a v nájmu společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
 - * podzemním vedením NN ve vlastnictví E.ON Distribuce, a.s. Na energetické zařízení se vztahuje omezení, vyplývající z ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., §46, v platném znění, pro činnosti v ochranných pásmech
 - *podzemním vedením veřejné komunikační sítě ve vlastnictví UPC Česká republika, s.r.o. Omezení, stanovená pro ochranné pásmo komunikačního vedení jsou uvedena v zákoně č. 127/2005 Sb., § 102, v platném znění.

Podmínky kupní smlouvy:

1. Prodávající: statutární město Brno
2. Kupující: manželé , r.c.
á, r.č.
3. Předmět: část pozemku p.č. 770/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 2 m² v k.ú. Jundrov, oddělená GP č. 1830-245/2016 a označená jako parcela č. 770/13 k.ú. Jundrov
4. Kupní cena: dohodou 5.200,-Kč a 15 % DPH ve výši 780,- Kč, tj. celkem 5.980,- Kč
Převod pozemku podléhá platbě DPH, neboť pozemek tvoří funkční celek s novostavbou rodinného domu (souhlas s užíváním této stavby byl vydán dne 25.6. 2013). Snížená sazba DPH 15% je uplatněna z důvodu, že se jedná o stavbu pro sociální bydlení.
5. Splatnost: před podpisem kupní smlouvy oběma stranami do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví prodávající zálohovou fakturu – daňový doklad. Zdanitelné plnění je uskutečněno dnem, kdy je prodávajícímu doručeno vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí dle této smlouvy, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva. Do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví prodávající vyúčtování k zálohové faktuře – daňový doklad.
6. Daně a poplatky: poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel (kupující), správní poplatek spojený s vkladem do katastru nemovitostí uhradí prodávající
7. Vedlejší ujednání:
- kupující před podpisem kupní smlouvy oběma stranami zaplatí rovněž úhradu za užívání převáděné části pozemku ve výši vypočtené z částky 80,-Kč/rok, a to za roky 2014, 2015 a za dobu od 1.1. 2016 do konce měsíce ve kterém byl prodej schválen Zastupitelstvem města Brna
 - kupující předloží prodávajícímu doklad o zaplacení kupní ceny a úhrady za užívání spolu s podepsanou smlouvou do 3 měsíců po obdržení návrhu smlouvy
 - smluvní strany se dohodly, že ke dni uskutečnění zdanitelného plnění (den doručení vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí dle této smlouvy, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva), dochází k předání a převzetí předmětu koupě



Nálepková

Nálepková

1305/2

1305/1

1305/3

770/1

1307/3 1307/4

1308

1307/1

k.ú. Jundrov

1307/2

1310

1314/4

1314/2

1314/1

1314/3

1316

1405

1309

1311

1398

1396

1395/2

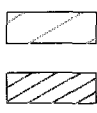
Legenda:

Vlastníci pozemků:

Statutární město Brno



Předmět dispozice - prodej:



- část poz. p.č. 770/1 - 53 m²

- část poz. p.č. 1307/1 - 2 m²

(vše dle zaměření spol. Mapkartč. 131/2016)

Lokalita - Nálepková

Magistrát města Brno, Majetkový odbor

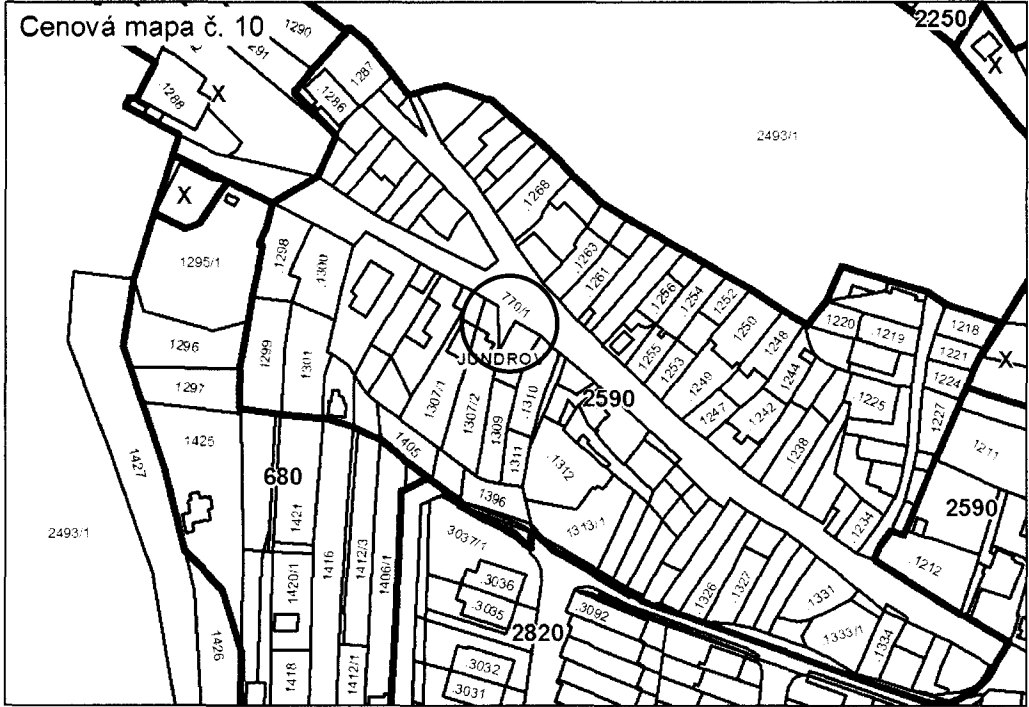
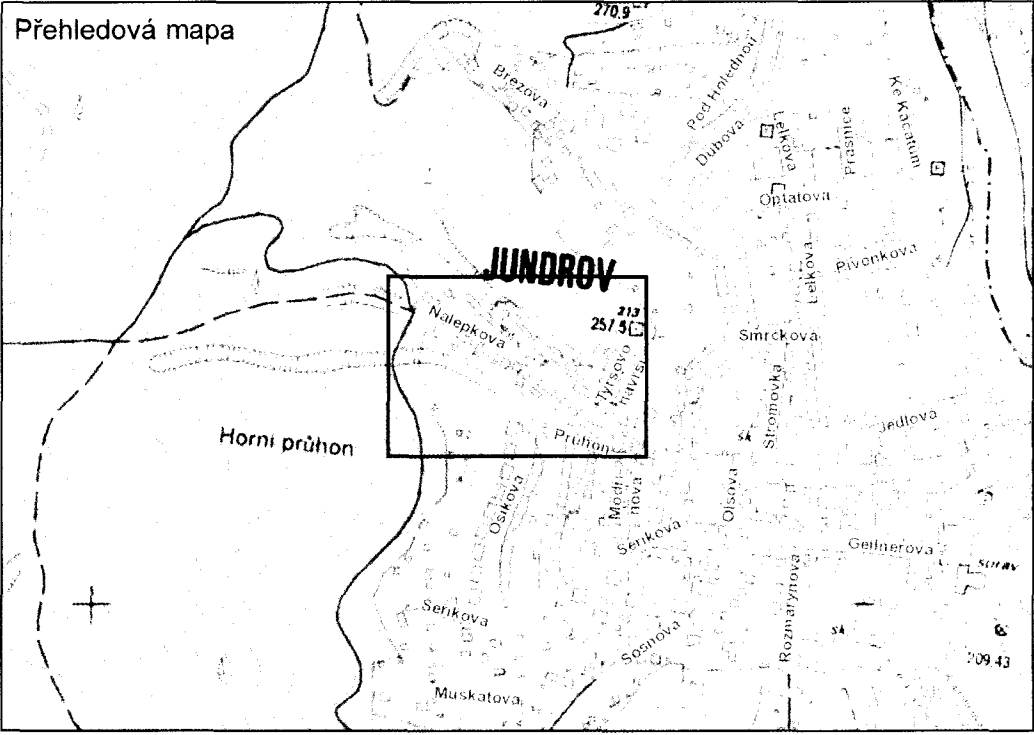


verze 2, pl4_Nalepkova_v2.dgn, MO MMB, 29.6.2016

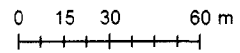
měřítko 1:300



8/10



Magistrát města Brna, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, GEODIS BRNO, spol. s r.o., T-M-PY spol. s r.o.



9/10

